

Súd: Okresný súd Martin
Spisová značka: 18C/22/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5716202895
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 03. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Helena Menichová
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2020:5716202895.13

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Martin sudkyňou JUDr. Helenou Menichovou, v spore žalobcu: M.. Z. H., r. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom U. X, XXX XX Y., zastúpený: AK JUDr. Miriam Podhradská, s.r.o., advokátska kancelária, so sídlom Ambra Pietra 10645/17, 036 01 Martin, IČO: 50 157 892, proti žalovaným: 1/ D. A., rod. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. XXX, XXX XX Y. a 2/ G. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XX/XX, XXX XX D., obaja zastúpení splnomocneným zástupcom: M.. G. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom U. XXXX/ X, XXX XX O. D., o usporiadanie pomerov medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby zriadením vecného bremena, takto

rozhodol:

I. V prospech vlastníka stavby, Rekreačný zrubový dom, postavenej na parc. C KN č. XXX/XXX A. J. XXX D. X, A. E., T. A. Ú. D., U. A. P. O. Č.. XXXX, U.Ú.. Y. N. P. E.. W. U. Č.. XXX/XXX A. J.D. X D., A. E., T. A. Ú. D., U. A. P. O. Č.. XXXX, U.Ú.. Y., A. Y., A. D., E. „. Ú. U. A. E. U. P.P. G. H. - Ú. U. H. P. E. (§. XX A.. X U. V.)“. „... T. U. E.. Č.. XXX/XXX G. I. H. W. U. E.. Č.. XXX/XXX, ...“. a príslušenstva k tejto stavbe, ktoré spočívajú v spevnených plochách postavených na pozemkoch - E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XXX D., X. X. E. (I. Č.. X A. J. XX D.), E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XXX D., X. X. E. (I. Č.. X A. J.D. XXX D.), E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XXX D., A. E. (I. Č.. X A. J. XX D.), E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XX D., X. X. E. (I. Č.. X A. J. X D.), E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XXX D., A. E. (I. Č.. X A. J. XX D.), E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XX D., X. X. E. (I. Č.. X A. J. X D.), E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XXX D., A. E. (I. Č.. X A. J. XX D.), E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XX D., X. X. E. (I. Č.. X A. J. XX D.), E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XX D., A. E. (I. Č.. XX A. J. XX D.), evidovaných Okresným úradom D., katastrálny odbor na LV č. XXXX, k.ú. Y., sa zriaďuje vecné bremeno spočívajúce v práve stavby na pozemkoch:

- E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XXX D., X. X. E. (I. Č.. X A. J. XX D.),
- parcela C KN č. 726/126 o výmere 145 m², trvalé trávne porasty (diel č. 3 o výmere 124 m²),
- parcela C KN č. 726/129 o výmere 105 m², ostatné plochy (diel č. 4 o výmere 96 m²),
- parcela C KN č. 726/130 o výmere 24 m², trvalé trávne porasty (diel č. 5 o výmere 9 m²),
- parcela C KN č. 726/131 o výmere 39 m², trvalé trávne porasty (diel č. 6 o výmere 1 m²),
- parcela C KN č. 726/132 o výmere 151 m², ostatné plochy (diel č. 7 o výmere 69 m²),
- parcela C KN č. 726/133 o výmere 93 m², trvalé trávne porasty (diel č. 8 o výmere 25 m²)
- parcela C KN č. 726/127 o výmere 78 m², ostatná plocha (diel č. 11 o výmere 76 m²),
- parcela C KN č. 726/128 o výmere 282 m², ostatná plocha (diel č. 12 o výmere 281 m²)

evidovaných Okresným úradom D., katastrálny odbor na LV č. XXXX, k.ú. Y., ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve žalovaných 1/ a 2/, každý v podiele 1, v rozsahu určenom Geometrickým plánom č. 264/2019 zo dňa 10.12.2019, ktorý vyhotovila Ing. Vladimíra Miškolciová na vyznačenie vecného bremena na C KN E..Č.. XXX/XXX, XXX/XXX - XXX/XXX, autorizačne overil dňa 10.12.2019 Ing. Jozef Lauček, úradne overil Okresný úrad Martin, katastrálny odbor dňa 30.12.2019 pod č. G1-1138/2019 a ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozsudku.

II. Žalobca je povinný zaplatiť za zriadenie vecného bremena žalovanému v rade 1/ odplatu vo výške 2.314,84 Eur a žalovanému v rade 2/ odplatu vo výške 2.314,84 Eur do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalobcovi sa náhrada trov konania nepriznáva.

o d ō v o d n e n i e :

1. Žalobca žiadal zriadiť za odplatu vecné bremeno podľa § 135c ods. 3 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), pôvodne okrem žalovaných v rade 1/ a 2/ aj proti žalovanej, p. N. D., rod. I., nar. XX. XX. XXXX ako žalovanej v rade 3/, vo vzťahu ku ktorej bolo konanie zastavené uznesením OS Martin č. k. 18C/22/2016 zo dňa 25. 09. 2019, právoplatné dňa 19. 10. 2019, lebo žalobca voči tejto žalovanej vzal žalobu späť.

2. Po pripustení zmeny žaloby uznesením, vyhláseným na pojednávaní dňa 25. 9. 2019 (§ 142 ods. 2 CSP), na základe prednesu PZ žalobcu (§ 181CSP) a Uznesením OS Martin, č. k. 18C/22/2016-416, zo dňa 20.01.2020, na základe podania žalobcu, doručeného súdu dňa 08.01.2020 (č.l. 398), právoplatného dňa 6. 2. 2020 a po upresnení petitu PZ žalobcu, bez zmeny uplatneného nároku, na pojednávaní 26. 2. 2020, žalobca žiadal zriadiť vecné bremeno proti žalovaným v rade 1/ a 2/ v prospech vlastníka stavby, Rekreačný zrubový dom, postavený na parc. W. U. Č.. XXX/XXX o výmere 282 m², ostatná plocha, evidovaná Okresným úradom D., katastrálny odbor na LV č. XXXX, k.ú. Y. a na parc. C KN č. XXX/XXX o výmere 6 m², ostatná plocha, evidovaná Okresným úradom D., katastrálny odbor na LV č. XXXX, k.ú. Y., obec Bystrička, okres Martin, a príslušenstva k tejto stavbe, ktoré spočívajú v spevnených plochách postavených na pozemkoch - E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XXX D., X. X. E. (I. Č.. X A. J. XX D.), E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XXX D., X. X. E. (I. Č.. X A. J. XXX D.), E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XXX D., A. E. (I. Č.. X A. J. XX D.), E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XX D., X. X. E. (I. Č.. X A. J. X D.), E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XX D., X. X. E. (I. Č.. X A. J. X D.), E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XXX D., A. E. (I. Č.. X A. J. XX D.), E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XX D., X. X. E. (I. Č.. X A. J. XX D.), E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XX D., A. E. (I. Č.. XX A. J. XX D.), evidovaných Okresným úradom D., katastrálny odbor na LV č. XXXX, k.ú. Y., spočívajúce v práve stavby na pozemkoch:

parcela W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XXX D., X. X. E. (I. Č.. X A. J. XX D.),

E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XXX D., X. X. E. (I. Č.. X A. J. XXX D.), E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XXX D., A. E. (I. Č.. X A. J. XX D.),

E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XX D., X. X. E. (I. Č.. X A. J. X D.),

E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XX D., X. X. E. (I. Č.. X A. J. X D.),

E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XXX D., A. E. (I. Č.. X A. J. XX D.),

E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XX D., X. X. E. (I. Č.. X A. J. XX D.)

E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XX D., A. E. (I. Č.. XX A. J. XX D.),

E. W. U. Č.. XXX/XXX A. J. XXX D., A. E. (I. Č.. XX A. J. XXX D.), evidovaných Okresným úradom Martin, katastrálny odbor na LV č. XXXX, k.ú. Y., ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve žalovaných 1/ a 2/, každý v podiele 1, v rozsahu určenom geometrickým plánom č. 264/2019 zo dňa 10.12.2019, ktorý vyhotovila Ing. Vladimíra Miškolciová na vyznačenie vecného bremena na C KN parč.č. XXX/XXX, XXX/XXX - XXX/XXX, autorizačne overil dňa 10.12.2019 Ing. Jozef Lauček, úradne overil Okresný úrad Martin, katastrálny odbor dňa 30.12.2019 pod č. G1-1138/2019.

3. Za zriadenie vecného žalobca navrhol zaplatiť žalovaným odplatu, výšku odplaty žalobca upresnil podaním zo dňa 24. 02. 2020 (č. I. 497) v zmysle ZP č. 9/2020 tak, že žalovanému v rade 1/ žalobca zaplatí odplatu vo výške 2.314,84 Eur a žalovanému v rade 2/ vo výške 2.314,84 Eur, do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

4. V žalobe uviedol, že podal na Obec Bystrička - príslušný stavebný úrad, žiadosť zo dňa 7. 5. 2013 na vydanie dodatočného povolenia stavby, ktorá je predmetom tohto konania, na pozemku parc. C KN č. XXX/XX k. ú. Y. (pôvodne z parc. C KN č. XXX/XX, k. ú. Y.).

5. Pozemky nadobudol kúpnu zmluvou zo dňa 2. 7. 2004 a 24. 11. 2009. Podkladom pre uzavretie týchto KZ a následné rozparcelovanie pozemkov bol GP č. 200/2005, vyhotovený vyhotoviteľom Ing. Peter Horemuž - GEODET, IČO: 35075953 zo dňa 16. 9. 2005, overený Správou katastra Martine zo dňa 5. 10. 2005 pod č. 583/05 a GP č. 465/2012, vyhotovený vyhotoviteľom Ing. Jozefom Laučekom, overeným Správou katastra Martin pod č. 69/2013 dňa 4. 2. 2013.

6. V čase, keď začal s výstavbou stavby, jeho vlastnícke právo vyplývalo z LV č. XXXX XXXX, k. ú. Y..

7. Konanie o dodatočnom povolení stavby do dnešného dňa nie je skončené a je vedené pod č. 237/203/2012/2013-Hu.

8. Obec Y. rozhodnutím zo dňa 15.08.2013 prerušila konanie o dodatočnom povolení stavby a odkázala účastníkov konania - žalovaných, na príslušný súd vo veci určenia vlastníckeho práva k pozemkom, na ktorom je stavba vo vlastníctve žalobcu postavená z dôvodu duplicity - duplicita vlastníctva má byť vedená k predmetnému pozemku na LV č. XXXX, k. ú. Bystrička ako parc. C KN č. XXX/XX vo vlastníctve žalobcu a jeho brata p. L. H. a na LV č. XXXX, k. ú. Y. ako parc. T. U. Č.. XXX/XX N. XXX/X v podielovom spoluvlastníctve žalovaných 1/ a 2/. Konanie je prerušené do právoplatného rozhodnutia súdu v súvislosti s určením vlastníctva pozemkov, na ktorých je umiestnená stavba vo vlastníctve žalobcu.

9. Žalovaní svoju námietku v konaní o dodatočnom povolení stavby opierajú o odpis protokolu Správy katastra D. č. X51/2013-To zo dňa 27.03.2013, týkajúceho sa opravy výmery parciel T. U. Č.. XXX/X, XXX/X, XXX/X, v ktorom sa o. i. uvádza, že v časti parciel registra T. U. Č.. XXX/X N. XXX/XX je na LV č. XXXX zapísaná parc. reg. W. U. Č.. XXX/XX.

10. Žalovaní nechcú dať žalobcovi súhlas s umiestnením stavby, nechcú mu pozemky predať ani prenajať. Jediný spôsob, ako usporiadať vecné práva k predmetnej stavbe, je zriadenie vecného bremena v tomto spore. (Zároveň predmetná stavba čiastočne zasahuje aj do časti pozemkov KN č. XXX/XX N. T. U. Č.. XXX/X, k. ú. Y., vo výlučnom vlastníctve pôvodne žalovanej v rade 3/, zapísané na LV č. XXXX, ku ktorým je zapísaná duplicita na podklade protokolu OU Martin, kat. odbor č. X 181/2014-Protokol č. op 46/14 - TO v spojení s rozhodnutím o schválení ROEP Y. C 101/2014-vz 175/2014).

11. Žalobca označil konania na OS MT na návrh žalovaných, sp. zn. 5C/258/2013, 21C/28/2014, o určenie vlastníckeho práva.

12. Vzhľadom na opísané skutočnosti a konania uvedené v ods. 11, existuje u žalobcu stav právnej neistoty, preto sa z dôvodu opatrnosti obrátil na súd na usporiadanie pomerov medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby zriadením vecného bremena na výkon vlastníckeho práva k stavbe podľa § 135c ods. 3 OZ.

13. Náhradu za zriadenie vecného bremena žiadal určiť na základe znaleckého posudku.

14. S ohľadom na súdne konania uvedené v ods. 11 žiadal prerušiť konanie do doby právoplatného skončenia týchto konaní.

15. OS Martin uznesením, č. k 18C/22/2016-39, zo dňa 27.06.2016, právoplatným 19.12.2016 s uzn. KS v Žiline, č. k. 10Co 321/16-66, konanie prerušil do právoplatného rozhodnutia vo veci v konaniach vedených na OS Martin pod sp. zn. 5C/258/2013 a 21C/28/2014.

16. Súd v súlade s ustanovením § 165 ods. 1 CSP pokračoval v konaní i bez návrhu potom, čo odpadla prekážka, pre ktorú bolo konanie prerušené (viď. ods. 15). Konanie vedené pred OS Martin, sp. zn. 5C/258/2013, právoplatne skončilo dňa 21.8.2017 a sp. zn. 21C/28/2014, právoplatne skončilo dňa 7.12.2016.

17. Žalovaní v rade 1/ a 2/ v písomných vyjadreniach (čl. 111 a 164) uviedli, že ochrana ich vlastníckych práv k predmetným pozemkom musí byť prioritná, aby sa nevytváralo povedomie o výhodnosti nedodržiavania práv ostatných so všetkými nežiaducimi dôsledkami. Namietali zriadenie vecného bremena na ich pozemkoch preto, že sa „previnili“ len tým, že majú na nešťastie pozemky, na ktorých bez ich vedomia žalobca zahájil stavbu nepovolenej stavby, bez predchádzajúceho dohovoru o akýchkoľvek vecných bremenách. Žalobca mal žalovaných osloviť pred zahájením predmetnej nepovolenej stavby práve vyhotovenými geometrickými plánmi a posudkami, nie až potom, čo stavbu postavil. Pred začatím stavby, v zmysle stavebného zákona, k umiestneniu stavby sa musia vyjadriť všetci účastníci konania, teda aj majitelia susedných pozemkov a každý stavebník musí preukázať, že má zabezpečený prístup k stavbe. Žalovaní v rade 1/ a 2/ nesúhlasia a nebudú súhlasiť so zaťažením svojho vlastníctva akýmkoľvek vecným bremenom, žiadali žalobu zamietnuť.

18. Súd vo veci nariadil pojednávania, vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, listinami doloženými do spisu, pripojených spisov vedených na OS Martin pod sp. zn. 5C/258/2013 a 21C/28/2014, obhliadkou vykonanou na mieste, kde sa stavba a jej príslušenstvo nachádza, vypočul PZ žalobcu, splnomocneného zástupcu žalovaných v rade 1/ a 2/, a zistil:

19. Podľa výpisu z LV č. XXXX k dátumu vyhotovenia 29.2.2016 (čl. 7) pre k.ú. Y., obec Y., okr. D., k parc. reg. C, č. XXX/XX o výmere 1198 m² ostatné plochy, sú zapísaní vlastníci žalobca v rade 1/ v podiele 1 a H. L., rod. H., v podiele 1, titul nadobudnutia Kúpna zmluva zo dňa 12.1.2010 - vz. XX/XX J.. Poznámka o zápise duplicitného vlastníctva k E-KN parc. č. XXX/X, XXX/XX, na LV XXXX, k E-KN parc. č. XXX/XXX, XXX/XXX, XXX/XXX na LV XXXX, k E-KN parc. č. XXX/XXX na LV XXXX a C-KN parc. č. XXX/XX na LV č. XXXX.

20. Podľa výpisu z LV č. XXXX k dátumu dňa 29.2.2016, k.ú. Y., obec Y., okres D., k parc. reg. C, č. XXX/XXX o výmere 8827 m², trvalé trávne porasty, a reg. E, parc. č. XXX/XX o výmere 587 m² trvalé trávne porasty, č. XXX/X o výmere 234 m² trvalé trávne porasty, je ako vlastníč zapísaná žalovaná v rade 1/ v podiele 1 a žalovaný v rade 2/ v podiele 1/2, poznámka - Žaloba na OS Martin o určenie vlastníckeho práva k časti pozemkov reg. E KN, parc. č. XXX/XX a XXX/X a duplicitné vlastníctvo k E - KN parc. č. XXX/X.

21. Obec Y. vydala 15.8.2013 rozhodnutie (čl. 13) vo veci žalobcu, č.j. 237/203/2012/2013-Hu - návrhu na vydanie dodatočného povolenia stavby „Rekreačný zrubový dom“ na pozemkoch parc. reg. C KN č. XXX/XX, XXX/XX (pôvodne XXX/XX), XXX/X (T. XXX/X), XXX/XX (E. XXX/X), XXX/XX N. XXX/XX, U.. Ú.. Y., ktorým prerušuje konanie vo veci vydania dodatočného stavebného povolenia predmetnej stavby a odkazuje účastníkov konania - žalovaných v rade 1/ a žalovaného v rade 2/, na príslušný súd vo veci občiansko právnej námietky, v zmysle ktorej má byť pozemok, na ktorej je postavená nepovolená stavba rekreačného zrubového domu v k.ú. Y., vedený duplicitne na LV č. XXXX ako parc. reg. C KN č. XXX/XX, (ktorá bola odčlenená z parc. reg. W. U. Č.. XXX/XX GP č. 765/2012 vyhotovenom M.. G. O. dňa 20.11.2012, vo vlastníctve žalobcu v podiele 1 a L. H. v podiele 1/2 a na LV č. XXXX ako parc. reg. T. U. Č.. XXX/XX a č. XXX/X vo vlastníctve žalovanej v rade 1/ v 1 a žalovaného v rade 2/ v 1.

22. Z odôvodnenia rozhodnutia (ods. 21) vyplýva, že žalobca podal žiadosť o vydanie dodatočného stavebného povolenia na stavbu rekreačný zrubový dom dňa 7.5.2013. Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých bola postavená predmetná stavba (ods. 21), preukazoval pred stavebným úradom výpisom z LV č. XXXX, k.ú. Y. a GP č. XXX/XXXX vyhotovenom Ing. Jozefom Laučekom.

23. Nakoľko vlastníci susedných pozemkov neboli stavebnému úradu známi, stavebný úrad zvolal konanie o dodatočnom povolení stavby verejnou vyhláškou č. 237/203/2012/2013-Hu zo dňa 12.6.2013, zverejnenom na ÚT Obce Y.. Stavebný úrad vykonal ústne konanie a miestne zisťovanie dňa 9.7.2013. Na tomto predložila D. A., zast. M.. G. A.T., námietku, v zmysle ktorej má byť pozemok, na ktorom je postavená nepovolená stavba, vedený duplicitne na LV č. XXXX ako parc. reg. C KN č. XXX/XX vo vlastníctve M.. Z. H. a L.N. H. a na LV č. XXXX ako parc. reg. E KN č. XXX/XX N. XXX/X vo vlastníctve žalovanej v rade 1/ a žalovaného v rade 2/, o čom predložil odpis protokolu Správy katastra D. č. X 51/2013-TO zo dňa 27.3.2013.

24. Správa katastra Martin Protokolom č. X 51/2013-TO zo dňa 27. 3. 2013, na podnet vyhotoviteľa GP č. 88/2012 GEO-NET, s.r.o., rozhodla, že vykoná opravu na LV č. XXXX P.: U..Ú.. Y. T.-U. E.. Č.. XXX/ X X. X. E., T. J. XXXX D.X, H. J. XXXX D.X, T. U. E.. Č.. XXX/X X. X. E., T. J. XXXX D.X, H. J. XXXX D.X N. T. U. E.. Č.. XXX/XX X. X. E., T. J. XXXX D.X, H. J. XXXX D.X.

25. Správa katastra Martin v Stanovisku č. 2003/2013 zo 16.7.2013 uviedla, že parcela 726/19 bola na LV č. XXXX zapísaná na základe V 4627/09 - kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva zo dňa 12.1.2010, ktorej súčasťou bol GP č. 200/2005, vyhotovený firmou Ing. Horemuž, geodet so sídlom Mudroňova 45, Martin, podľa ktorého vznikla parcela č. XXX/XX z parciel registra KN-E č. XXX/X N. XXX/ X. Ďalej uviedol, že v k.ú. Y. sa spracováva register obnovenej evidencie pozemkov, kde spracovateľ ako súčasť odovzdania druhej etapy vykonal grafickú identifikáciu parciel mapy určeného operátu na mapu katastra nehnuteľnosti a zistil, že identifikácia parciel registra KN-E č. XXX/X, X, X, v GP č. 200/2005, vyhotovenom firmou Ing. Horemuž, geodet, Mudroňova 45, Martin, nezodpovedá celoplošnej identifikácii

pozemkov určeného operátu a preto navrhla zhotoviteľovi diela riešenie tohto problému vyznačením hodnovernosti na parcely riešené v registri obnovenej evidencii pozemkov, ktoré zasahujú do parciel registra KN-C zapísané na LV č. XXXX N. XXXX.

26. OS Martin vo veci vedenej pod sp. zn. 5C/258/2013 určil, že vlastníckmi pozemkov parcela registra E-KN č. XXX/XX o výmere 9414m² - trvalé trávnaté porasty, ktorá je zapísaná na LV č. XXXX k. ú. Bystrička, ktorej časť je zameraná GPč.85/2013 Georex s.r.o., Maše Haľamovej č. 4413/11, 036 01 Martin ako novovytvorená parcela registra C-KN parc.č. XXX/XXX A. J. XXXXmX - X. X. E. N. N. E. Z. T.-U. E..Č.. XXX/XX A. J. XXXmX - X. X. E., U. G. V. C. Č..XX/XXXX C. H..Z..A., D. L. Č..XXXX/XX, XXXXX D. N. P. E. Z. W.-U. E..Č.. XXX/XXX, E..Č.. XXX/XXX, E..Č.. XXX/XXX N. E..Č.. XXX/XXX N. E. Z. T.- U. E..Č.. XXX/X A. J. XXXXmX - X. X. E., U. G. V. P. O. Č..XXXX U..Ú. Y, U. Č. G. V. C. Č..XX/XXXX C. H..Z..A., D. L. Č.. XXXX/XX, XXXXX D. N. P. E. Z. W.-U. E..Č..XXX/XXX A. J. XXXXmX - X. X. E. N. N. E. Z. T.-U. E..Č..XXX/X A. J. XXXmX - X. X. E., ktorá je zameraná GP č.86/2013 Georex s.r.o., Maše Haľamovej č.4413/11, 03601 Martin ako novovytvorené parcely registra C-KN parc.č. XXX/XXX, parc.č. XXX/XXX N. XXX/XXX, sú D. A., rod. E. a G. E., každý v podiele 1-ici.

27. OS Martin vo veci vedenej pod sp. zn. 21C/28/2014 určil, že N. D., rod. I., je vlastníčkou pozemkov, ktoré sa nachádzajú v obci Y., k. ú. Y. a boli identifikované GP č. 121/2013, ktorý dňa 28.11.2013 autorizačne overil Ing. Michal Kráľ, pozemkov reg. „C“ parc. č. XXX/XXX X. X. E. A. J. XmX, E.. Č.. XXX/XXX A. E. A. J. XXmX, E.. Č.. XXX/XXX A. E. A. J. XXmX, E.. Č.. XXX/XXX X. X. E. A. J. X XXXmX, E.. Č.. XXX/XXX A. E. A. J. XXXmX, E.. Č.. XXX/XXX X. X. E. A. J. XXmX, E.. Č.. XXX/XXX X. X. E. A. J. XXXmX, E.. Č.. XXX/XXX A. E. A. J. XXXmX, E.. Č.. XXX/XXX X. X. E. A. J. XXmX N. E.. Č.. XXX/XXX V. E. A. J. XmX.

28. Žalobca na pojednávaní dňa 25.9.2019 vypovedal, že v čase, keď začal stavať predmetnú stavbu, k pozemku, na ktorom je stavba postavená, podľa zápisu na príslušnom LV bol zapísaný ako vlastník žalobca a jeho brat. Začal stavať bez stavebného povolenia. Až v čase, keď vybavoval dodatočné stavebné povolenie, na námietku žalovaných v rade 1/ a 2/ a po vypracovaní nového GP zistil, že stavbu dal zmerať podľa nesprávneho GP.

29. Splnomocnený zástupca žalovaných v rade 1/ a 2/ opakovane žiadal žalobu zamietnuť. Namietal, že neexistuje vlastník stavby, s ohľadom na skutočnosť, že stavba nebola povolená. Preto je absurdné žiadať akékoľvek vecné bremeno k neexistujúcej stavbe. Namietal dobromyseľnosť žalobcu z dôvodu, že žalobca si nepreveril stav pozemkov, na ktoré chcel svoju stavbu postaviť, ešte pred začatím stavby. Keďže žalobca pre zahájením stavby neprejednal hranice pozemkov so žalovanými, ani s ostatnými vlastníckmi sporných pozemkov, je absurdné, aby v tomto štádiu bolo zriadené vecné bremeno, keď súdy nerozhodli o odstránení stavby. Uvedený stav nazval bezohľadnosťou stavebníka. Mal za to, že žaloba je podaná predčasne, do momentu vyriešenia otázky odstránenia stavby súdom. Takéto konanie na súde neoznačil, ani netvrdil.

30. PZ žalobcu uviedla, že žalobca zahájil stavbu na základe údajov, ktoré vyplývali z LV, kde vlastnícke právo svedčalo žalobcovi. Vychádzal z hodnoverných údajov z úradne overeného GP, čo znamená, že žalobca konal s dostatočnou obozretnosťou s vedomím, že ide stavať na svojich vlastných pozemkoch. Celá situácia vyvstala v súvislosti so zápisom vlastníckeho práva na základe nesprávne vypracovaného GP. Vo väzbe na vysporiadanie sa so zákonnými predpokladmi v zmysle ust. § 135c/ ods. 1 OZ navrhla, aby súd vykonal dokazovanie obhliadkou.

31. Splnomocnený zástupca žalovaných nesúhlasil s navrhnutým dokazovaním. Uviedol, že o stavbe na pozemkoch vo vlastníctve žalovaných sa dozvedeli, až keď stavba bola postavená. Je toho názoru, že stavbu treba odstrániť, k čomu vyzval žalobcu listom zo dňa 22.9.2019. Žalobca reagoval, že takúto výzvu ku dňu pojednávania (25.9.2019, pozn. súdu) nedostal. Splnomocnený zástupca žalovaných na pojednávaní doručil žalobcovi predmetnú výzvu (č.l. 217), aby premiestnil nedovolenú a neoprávnenú stavbu „Rekreačný zrubový dom“ tak, aby sa nenachádzala na pozemkoch vo vlastníctve žalovaných 1/ a 2/, najneskôr do 31.3.2020.

Uviedol, že ak nebude stavba odstránená, žalovaní zvažujú podať žalobu na odstránenie stavby. K tomuto momentu neurobili žiadne kroky v zmysle výzvy zo dňa 22.9.2019.

32. Žalobca na tomto pojednávaní vypovedal, že požiadal o vydanie stavebného povolenia v rokoch 2004 aj 2007, keď jeho žiadosť bola zamietnutá. V rozhodnutiach príslušný stavebný úrad nespochybnil vlastnícke právo k pozemkom, na ktorých chcel stavať. Opakovane vypovedal, že GP, na základe ktorého boli predmetné pozemky vymerané, boli overené príslušným katastrom. Až pri dodatočnom stavebnom povolení zistil uvedené skutočnosti. Situáciu riešil tak, že obchádzal všetkých zúčastnených, aby sa dohodli, čo sa mu nepodarilo.

33. Splnomocnený zástupca žalovaných 1/ a 2/ na tomto pojednávaní uviedol, že žalovaná v rade 1/ má 87 rokov. V čase, kedy sa začalo stavať, cca pred 6 rokmi, bola imobilná, takže nemohla zistiť zahájenie stavby. Pred zahájením stavby boli tieto pozemky ponechané do nájmu družstva. Poukázal na nájmnú zmluvu, ktorá sa nachádza v pripojenej veci 5C/258/2013 na č.l. 58.

34. Podľa LV č. 1308 pripojenej veci 5C/258/2013 ku dňu 6.6.2014 na č.l. 60-61 a LV č. XXXX s dátumom vyhotovenia 9.6.2014 na č.l. 62, sú ako vlastníci sporných pozemkov uvedení H. L. N. H. Z., každý v jednej polovici.

35. Žalobca v písomnom vyjadrení zo dňa 2.10.2019 poukázal na uznesenie poslancov Miestneho zastupiteľstva zo dňa 12.11.2012 č. 74/2012, ktorým bol schválený zámer žalobcu na výstavbu rekreačného zrubového domu, na konzultácie žalobcu s geodetom, ktorý zameral predmetné pozemky, na ktorých stojí Rekreačný zrubový dom, na údaje, z ktorých vychádzal žalobca pred začatím výstavby, LV a úradne overených GP. Preto neprichádzajú do úvahy spôsoby vyrovnania vzťahu medzi žalobcom a žalovanými v zmysle § 135 ods. 1 a 2 OZ. Žalobca pripojil fotodokumentáciu v zmysle čl. 233 a nasl., GP č. 200/2005, ktorý vyhotovil dňa 16.2.2005 Stanislav Lettrich a ktorý dňa 19.9.2005 overil Ing. Peter Horemuž (čl. 239).

36. Listom zo dňa 14.12.2009 (čl. 240) OZ Obce Y. zamietlo žiadosť žalobcu o výstavbu rodinného domu na parcele č. KN XXX/XX N. XXX/XX, nakoľko navrhovaná stavba je v rozpore so schváleným územným plánom Obce Y..

37. Listom zo dňa 1.3.2010 Obecný úrad Y. trvá na svojom pôvodnom stanovisku, že podľa súčasného územného plánu neprichádza do úvahy výstavba novej chaty a ako riešenie navrhuje prerobiť existujúcu chatu.

38. Listom zo dňa 12.11.2012 OZ oznámilo žalobcovi, že zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 8.11.2012 opätovne prerokovalo žiadosť a schválilo uznesením č. 74/2012/III. zámer výstavby rodinného zrubového domu na parcele č. XXX/XX N. XXX/XX, ktorej je majiteľom.

39. Podľa uznesenia č. 74/2012, OZ Y. I. prerokovalo žiadosť ...o prehodnotenie uznesenia č. 59/2012/IV. zo dňa 4.10.2012 o zamietnutí výstavby zrubového domu, II. ruší uznesenie č. 59/2012/IV. zo dňa 4.10.2012 a III. schvaľuje zámer výstavby rekreačného zrubového domu na parc. č. XXX/XX, XXX/XX, ktorých vlastníkom je M.. Z. H..

40. Žalovaní v rade 1/ a 2/ pripojili dodatky k nájmovej zmluve o nájme poľnohospodárskej pôdy (čl. 260 a 262, 264, 266), cena nájmu od 60,- Eur do 163,96 Eur/rok.

41. Splnomocnený zástupca žalovaných v rade 1/ a 2/ v písomných podaniach zo dňa 22.10.2019 (čl. 271) zo dňa 4.11.2019 (čl. 277) opakovane poukazoval na účelovosť konania žalobcu, s cieľom za každú cenu zrealizovať a následne zlegalizovať nepovolenú a neoprávnenú stavbu. V súvislosti s plánovanou obhliadkou nariadenou na 11.11.2019 poukázal na obhliadku dňa 14.6.2012, kedy bola predmetná stavba iba v „betónovom počiatočnom“ štádiu rozostavanosti a na nedodržanie výzvy správneho orgánu bezodkladne zastaviť stavebné práce do rozhodnutia o jeho žiadosti o dodatočnom povolení predmetnej stavby. Žalobca pokračoval v stavbe až do štádia, keď je zastrešená, s možnosťou jej užívania. Žalovaní 1/ a 2/ prostredníctvom splnomocneného zástupcu opakovane uvádzali, že predmetná nepovolená a neodstránená stavba je zriadená v rozpore a s hrubým ignorovaním práv nielen žalovaných, ale aj so všetkými príslušnými právnymi predpismi a zákonmi, a preto je pre nich nepredstaviteľné, aby pred ich základným ústavným právom - vlastníť a užívať vec, t.j. pred ich vlastníckymi právami k ich pozemkom, bolo uprednostňované právo žalobcu, ktorý nezmyselne tvrdí, že bol údajne dobromyseľným stavebníkom, ktorý zriadil na pozemkoch žalovaných predmetnú stavbu „brachiálnym spôsobom“ v

rozpore a porušením všetkých dotknutých zákonov a dobrých mravov, bezohľadne a vedome. Podľa žalovaných, Občiansky zákonník nepripúšťa k cudzím pozemkom zriaďovať vecné bremeno k nelegálnej „čiernej“ stavbe. Na pojednávaní dňa 30.10.2019 (záp. o poj. čl. 292) poukázal, že žalobca pred zahájením a počas výstavby nebol dostatočne obozretný a dobromyseľný, že stavia na svojich pozemkoch. V tejto súvislosti poukázal na vytyčovací náčrt č. 691, ktorý je súčasťou spisu 5C/258/2013, na právny názor v rozsudku KS v Košiciach z 2.2.2009. sp.zn. 5Co/363/2008, s dôrazom na ochranu práv vlastníka pozemku, do ktorého práv bolo neoprávnene zasiahnuté.

42. Obec Y. listom zo dňa 2.7.2012 (čl. 279) oznámila žalobcovi, že bez stavebného povolenia začal stavbu rekreačný zrubový dom na parcele registra C KN č.XXX/XX, zapísaný na LV č.XXXX, k.ú. Y., že na stavbu nebolo vydané stavebné povolenie, z ktorého dôvodu vyzýva žalobcu ako stavebníka, aby v lehote do šesťdesiatich dní od doručenia tejto výzvy predložil 1/ doklady o tom, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejným záujmom chráneným stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi a to najmä geodetické zameranie vybudovanej stavby a inžinierskych sietí, vyhotovené oprávneným geodetom na podklade katastrálnej mapy; 2/ aktuálnu kópiu katastrálnej mapy, overenú Správou katastra Martin, na ktorej budú vyznačené parcely, na ktorých bude zrealizovaná stavba a parcely susediacich pozemkov; 3/ originál LV na pozemky dotknuté stavbou, vrátane inžinierskych sietí a LV na pozemky susediace s navrhovanou stavbou - fotokópia a ďalšie dokumenty, týkajúce sa vlastníctva ostatných pozemkov, ako aj vlastníctva pozemkov, na ktorých bude stavba a inžinierske siete zrealizované s výzvou, aby stavebník zastavil začaté stavebné práce. S upozornením, že ak vlastníka stavby požadované doklady nepredloží v určenej lehote, alebo ak sa preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.

43. Dňa 2.7.2004 bola spísaná notárska zápisnica na Notárskom úrade v Martine, notár JUDr. Miroslav Debnár - kúpna zmluva medzi predávajúcimi G. G., rod. G., N. G., Z. G., ktorí ako manželia odpredávajú nehnuteľnosti v k.ú. Y. kupujúcemu M. Z. H. a D. C.. Bola dohodnutá kúpna cena. Nenuťnosť zapísané v k.ú. Ž., Správa katastra D. na LV č. XXX pod A parc. reg. E KN č.XXX/X - trvalý trávny porast o výmere 702 m², č.XXX/X trvalý trávny porast o výmere 3266 m².

44. Podľa čiastočného výpisu z LV č.XXXX k.ú. Y. na čl. 305/rub, vlastníka pozemku, parc. reg. C č. XXX/XX, výmera 4389 m² - trvalý trávny porast, je zapísaný Z. H. a L. H., každý v 1-ici, dátum vyhotovenia výpisu 6.9.2012.

45. Žalobca pripojil: vyjadrenie SSE - distribúcia a.s. pre stavebné povolenie, adresované žalobcovi, že s projektovou dokumentáciou súhlasí; stanovisko Obvodného úradu životného prostredia v Martine zo dňa 14.9.2012 pre stavebné konanie podľa Zákona o ovzduší; vyjadrenie Obvodného úradu životného prostredia v Martine zo dňa 17.9.2012, zo dňa 1.10.2012 (čl.310-311).

46. GP č.465/2012 (čl. 312) na oddelenie pozemkov E.. Č.. XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX-XX N. S. J. E. U. E. E.. Č..XXX/XX, XXX/XX-XX. - H. E. Z. W. U. O. Č..XXX E.. Č..XXX/XX A. J. XXXX D. - X. X. E. (I. H.), P. H. E.. Č..XXX/XX A. J. XXXX D. - X. X. J. E., E.. Č.. XXX/XX A. J. XXXX D. - A.. E.., E.. Č..XXX/XX A. J. XXX D. N. E..Č..XXX/XX J. J. XXX D. -vlastník H. Z.;; LV č.XXXX E.. Č..XXX/XX A. J. XXXX D. - X. -I. H., P. H. E.. Č..XXX/XX A. J. XXXX D.- X., E..Č..XXX/XX A. J.D. XXX D. - A.. E.., Č..XXX/XX A. J. XXX D. - X., J. H. Z.; E.. Č..XXX/X A. J. XXXX D.- X. H. I., P. H. E.. Č..XXX/X J. XXXX D. - X. vlastníka H. Z..

47. Obec Y. vo veci ČJ 237/203/2012-HU dňa 6.2.2013 rozhodla o predĺžení lehoty na predloženie dokladov žalobcovi do 30.6.2013 s upozornením, ak v určenej lehote požadované doklady nebudú predložené, bude nariadené odstránenie stavby.

48. V žiadosti žalobcu o stavebné povolenie na stavbu - rekreačný zrubový dom sú uvedené sú pozemky, parc. č. XXX/XX N. XXX/XX, s predpokladaným dátumom dokončenia stavby rok 2014. Vlastnícke právo k stavebnému pozemku má stavebník (čl.316). Obec Y. vo veci ČJ 237/203/2012/2013-HU dňa 12.6.2013 verejnou vyhláškou oznámila začatie o dodatočnom povolení, resp. odstránení stavby a pozvánku na ústne pojednávanie na deň 9.7.2013.

49. Ku dňu rozhodovania nemal súd predložené rozhodnutie o nariadení odstránenia stavby.

50. Obhliadkou dňa 11.11.2019, na mieste, kde sa nehnuteľnosť nachádza, za účasti žalobcu, jeho PZ a splnomocneného zástupcu žalovaných v rade 1/ a 2/, bolo zistené, že nehnuteľnosti, ku ktorým sa žiada zriadiť vecné bremeno, sú dokončené. Zrubový rekreačný dom je aj zariadený a obývatelný. Podľa žalobcu je dokončený 3 alebo 4 roky. Spodok stavby je betónový spojený so zemou. Vrch drevený. Kanalizácia a šachty sú podľa žalobcu prepojené a nedajú sa odstrániť a presunúť. Okolo stavby sú spevnené plochy.

Žalovaný namietal, že keby žalobca uposlúchol výzvu stavebného úradu v čase, keď bola iba platňa a prerušil dokončovacie práce, nemusela byť dokončená celá stavba. Súd vykonal fotodokumentáciu z obhliadky, ktorá je súčasťou spisu na č. I. 354 nasl.

51. K návrhu žalovaných, aby bol prizvaný k obhliadke predávajúci z kúpnej zmluvy (viď ods. 43), súd uvádza, že súd môže na obhliadku predvolať okrem strán sporu a ich zástupcov prípadne aj tretie osoby. V danej situácii však nebolo relevantné predvolať predávajúceho z kúpnej zmluvy, pána Jesenského, podľa návrhu žalovaných, lebo posúdenie otázky hranice pozemkov, ktoré mali byť predmetom kúpnej zmluvy, je otázkou odbornou, na ktorú treba odborné znalosti a splnomocnený zástupca žalovaných ani netvrdil odbornosť pána Jesenského v požadovanej profesii, preto p. Jesenského súd na obhliadku nepredvolal.

52. Žalobca doložil GP č. 264/2019 na vyznačenie vecného bremena na CKN p. č. XXX/XXX, Č.. XXX/XXX-XXX/XXX, kraj Žilinský, okres D., Obec Y., k. ú. Y., ktorý vyhotovila Ing. Vladimíra Miškolciová dňa 10.12.2019, autorizačne overil Ing. Jozef Lauček dňa 10.12.2019, úradne overil Okresný úrad Martin, katastrálny odbor dňa 30.12.2019 pod č. G 1-1138/2019 (č. I. 412 a nasl.). GP je podkladom pre rozhodnutie súdu a slúži na zriadenie vecného bremena na priznanie práva prechodu peši a prejazdu autom cez pozemok na O. XXXX W. E.. Č.. XXX/XXX (I. Č.. X) XXmX, E.. Č.. XXX/XXX (I. Č.. X) XXmX, E.. Č.. XXX/XXX (I. Č.. XX) XXmX N. E. S. E. U.-W. E.. Č.. XXX/XXX (I. Č.. X) XXmX, XXX/XXX (I. Č.. X) XXXmX, XXX/XXX (I. Č.. X) XXmX, XXX/XXX (I. Č.. X) XmX, XXX/XXX (I. Č.. X) XmX, XXX/XXX (I. Č.. X) XXmX, XXX/XXX (I. Č.. X) XXmX, XXX/XXX (I. Č.. XX) XXmX, XXX/XXX (I. Č.. XX) XXXmX J. J. Z. J. E. J. T.W. P. O. Č.. XXXX. Na č. I. 413 je vyčíslenie rozsahu vecného bremena a na č. I. 414 je graficky vyznačený rozsah vecného bremena na uvedených parcelách.

53. Žalobca predložil znalecký posudok č. 9/2020 od znalca Ing. Tatiana Klincová, ktorým bola určená hodnota jednorazového odplatného za zriadenie vecného bremena pre umiestnenie a užívanie stavby rekreačnej chaty s príslušenstvom v k. ú. Y., obec Y., okr. D., v zmysle GP č. 264/2019. Hodnota jednorazového odplatného za zriadenie vecného bremena pre umiestnenie a užívanie stavby - rekreačnej chaty s príslušenstvom (diel č. 2,3,4,5,6,7,8,11,12) bola určená 4.629,68 Eur (č. I. 510).

54. Podľa výpisu z LV č. XXXX (č. I. 466) k dátumu vyhotovenia 24.01.2020, 25.02.2020 vlastníckmi pozemkov parc. reg. C, Č.. XXX/XX, XX, XXX,XXX,XXX,XXX,XXX,XXX N. XXX v k. u. Y., sú žalovaní v rade 1/ a 2/, každý v 1.

55. Podľa § 135c ods. 1 OZ, ak niekto zriadi stavbu na cudzom pozemku, hoci na to nemá právo, môže súd na návrh vlastníka pozemku rozhodnúť, že stavbu treba odstrániť na náklady toho, kto stavbu zriadil (ďalej len „vlastník stavby“).

56. Podľa § 135c ods. 2 OZ, pokiaľ by odstránenie stavby nebolo účelné, prikáže ju súd za náhradu do vlastníctva vlastníkovi pozemku, pokiaľ s tým vlastníkom pozemku súhlasí.

57. Podľa § 135c ods. 3 OZ, súd môže usporiadať pomery medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby aj inak, najmä tiež zriadiť za náhradu vecné bremeno, ktoré je nevyhnutné na výkon vlastníckeho práva k stavbe.

58. Bolo preukázané aktuálnym LV (ods. 54), ako aj právoplatným rozsudkom OS MT vo veci vedenej na OS MT pod sp. zn. 5C 258/2013 (ods. 26), že ku dňu rozhodovania žalobca nie je vlastníkom pozemkov, na ktorých je čiastočne postavená v žalobe opísaná stavba a jej príslušenstvo, stavebníkom ktorej je žalobca a ku ktorým žalobca žiada zriadiť za náhradu vecné bremeno podľa § 135c ods. 3 OZ. Vlastníkmi pozemkov, ku ktorým žalobca žiada zriadiť za náhradu vecné bremeno, sú žalovaní v rade 1/ a 2/.

59. Ustanovenie § 135c OZ upravuje osobitné prípady vlastníckych žalôb, ktorými sa rieši situácia, ak niekto, kto na to nie je oprávnený, postaví na cudzom pozemku stavbu, čo je daný prípad - vid' ods. 58. Keďže pozemky, na ktorých žalobca žiada zriadiť vecné bremeno v zmysle § 135c ods. 3 OZ, sú v podielovom spoluvlastníctve viacerých podielových spoluvlastníkov, bolo dôvodné, aby na strane žalovaných vystupovali všetci spoluvlastníci.

60. Ust. § 135c OZ je ustanovením, ktoré ponúka viac možností, ako vyriešiť právne vzťahy medzi vlastníkom pozemku a neoprávneným stavebníkom. Konanie o vyporiadanie neoprávnenej stavby v zmysle uvedeného zákonného ustanovenia je konaním, kde z právneho predpisu vyplýva určitý spôsob vyrovnania vzťahu medzi účastníkmi - stranami sporu. V takomto spore súd nie je viazaný návrhom účastníkom (§ 216 ods. 2 CSP). Ak súd dospeje k záveru, že navrhované vyporiadanie nie je prijateľné, v takom prípade upraví vzťah medzi stranami sporu iným spôsobom, vyplývajúcim z ust. § 135c OZ, vrátane tretieho odseku tohto ustanovenia.

61. Vecné bremeno v prospech vlastníka stavby podľa § 135c ods. 3 OZ môže súd zriadiť tiež na základe žaloby, na návrh vlastníka stavby, čo je aj daný prípad. V prípade takejto žaloby, ak súd dospeje k záveru, že podmienky pre zriadenie vecného bremena podľa § 135c ods. 3 OZ na návrh vlastníka stavby nie sú splnené, pretože by bol na mieste postup podľa § 135c ods. 1 a 2 OZ, návrh vlastníka stavby na zriadenie vecného bremena zamietne. Preto sa súd zaoberal aj, či je na mieste postup podľa § 135c ods. 1 a 2 OZ. Na základe vykonaného dokazovania súd nemal preukázané, že na mieste by bol postup podľa § 135 ods. 1 a 2 OZ, preto návrhu žalobcu vyhovel a zriadil za náhradu vecné bremeno, ktoré je nevyhnutné na výkon vlastníckeho práva k stavbe, podľa § 135c ods. 3 OZ.

62. Stavba je neoprávnená vtedy, ak je postavená na cudzom pozemku, bez toho, aby vlastníkovi stavby svedčil právny titul umožňujúci zriadiť mu na cudzom pozemku stavbu. V praxi ide o situáciu, keď vlastník nie je vlastníkom pozemku a k pozemku nemá ani iný, relevantný právny titul, napr. právo nájmu, príp. i. Od neoprávnenej stavby je potrebné odlišiť nepovolenú stavbu, tzv. čiernu stavbu, ktorá bola postavená bez príslušných administratívnych predpisov a rozhodnutí, ako to je aj v danom prípade. Ide o stavbu bez stavebného povolenia, čo preukazuje, okrem zhodných vyjadrení strán sporu, aj rozhodnutie Obce Bystrička zo dňa 15.8.2013 (č.l. 13, ods. 8).

63. V konajúcej veci došlo ku kumulácii dvoch dôvodov, pre ktoré je možné podať osobitný prípad vlastníckej žaloby podľa ust. § 135c OZ, lebo nesporne bola stavba zriadená na cudzom pozemku a súčasne je oprávnený konať i stavebný úrad (na odstránenie stavby), ktorý môže nariadiť odstránenie nepovolennej stavby (správne konanie) - takéto konanie ku dňu rozhodovania tvrdené nebolo, ani súdne konanie - podanie žaloby na súd na odstránenie stavby. Odstránenie stavby však ani v takomto prípade nie je jediným možným riešením. Práve ust. § 135c OZ rieši situáciu (vid' ods. 58), lebo takéto prípady nemožno riešiť na základe všeobecných vlastníckych žalôb o ochrane vlastníctva podľa § 126 OZ. Je tomu tak preto, že stavbou obvykle vznikne trvalá hodnota, ktorá má povahu nehnuteľnosti, ktorej odstránenie za každú cenu by nebolo spravodlivým riešením.

64. K námietke žalovaných ohľadne vlastníctva stavby, súd uvádza, že vychádzal zo Stavebného zákona a rozhodnutia Obce Y. č.j.237/203/2012/2013-Hu zo dňa 15.8.2013 (č.l. 13, ods. 8), ktorým mal preukázané, že žalobca požiadal Obec Y. ako príslušný stavebný úrad o vydanie dodatočného stavebného povolenia stavby - rekreačný zrubový dom na pozemkoch parc. reg. C KN č. XXX/XX, XXX/XX (pôvodne XXX/XX), XXX/X (T. XXX/X), XXX/XX (E. XXX/X), XXX/XX N. XXX/XX U..Ú.. Y.a dňa 7.5.2013, teda žalobca bol v zmysle § 59 ods. 1 písm. a/ Stavebného zákona ako stavebník účastníkom stavebného konania. Žalobca ako stavebník požiadal o dodatočné stavebné povolenie, potom je vlastníkom stavby, analogicky (čl. 4 ods. 1 CSP) pri aplikácii ust. § 46 ods. 3 druhá veta Katastrálneho zákona, podľa ktorého pri zápise rozostavenej stavby do katastra sa predkladá právoplatné stavebné povolenie a znalecký posudok o stupni rozostavanosti a ako vlastník sa zapíše osoba uvedená ako stavebník v právoplatnom stavebnom povolení, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom je iná osoba. Právoplatné stavebné povolenie vydané nebolo, preukázateľne však žalobca požiadal o vydanie dodatočného stavebného povolenia ako stavebník a preukázateľne stavba existuje (obhliadka), potom je žalobca ako stavebník vlastníkom stavby, lebo nebolo preukázané vlastníctvo inej osoby k tejto existujúcej stavbe.

65. Vecné bremeno podľa § 135c ods. 3 OZ sa zriaďuje len pri zistení, že odstránenie stavby nie je účelné (§ 135c ods. 1 OZ), a tiež, že vlastník pozemku nesúhlasí s prikázaním stavby za náhradu do jeho vlastníctva (§ 135c ods. 2 OZ). Pre aplikáciu § 135c ods. 2 OZ, nebol daný zákonný predpoklad, súhlas žalovaných v rade 1/ a 2/ s prikázaním stavby do ich vlastníctva; keďže v konajúcej veci ide okrem neoprávnenej stavby aj o nepovolenú, teda čiernu stavbu, aj z uvedeného dôvodu neprichádza do úvahy aplikácia uvedeného zákonného ustanovenia, tj., prikázať za náhradu túto neoprávnenú a súčasne nepovolenú stavbu za náhradu do vlastníctva vlastníkom pozemku.

66. Účelnosť odstránenia stavby (§ 135c ods. 1 OZ) súd posudzoval aj so zreteľom na záujmy vlastníkov pozemkov, zohľadňoval argumentáciu žalovaných počas sporu (viď ods. 41 atď...), tiež možnosť žalovaných využiť pozemok pre nich ekonomicky výhodnejšie, ako je zriadenie navrhovaného vecného bremena, so zreteľom na hodnotu pozemkov vo vlastníctve žalovaných a prípadného možného iného využitia ich pozemkov, ako je zriadenie vecného bremena, či zriadenie vecného bremena neznižuje hodnotu ich pozemkov, na ktorých je postavená neoprávnená stavba vo vlastníctve žalobcu.

67. Pre vyhodnotenie kritérií v ods. 66 súd vychádzal z preukázanej skutočnosti, že žalovaní v rade 1/ a 2/ sami predmetné pozemky neužívajú, užíva ich tretí subjekt, sú predmetom nájmu podľa nájomných zmlúv a ich dodatkov (viď ods. 40). V priebehu sporu žalovaní sami neprezentovali a ani z vykonaného dokazovania nevyplývala možnosť iného, ekonomicky výhodnejšieho využitia ich pozemkov, ako je zriadenie navrhovaného vecného bremena za náhradu, ktorá bola určená znaleckým posudkom. Samotná stavba neohrozuje vlastníkov pozemku ani ich majetok.

68. Súd vyhodnocoval aj povahu a rozsah hospodárskej straty a inej straty - s ohľadom na stav rozostavanosti a využitie tejto stavby. Či odstránenie tejto už dokončenej a obývateľnej stavby je účelné, či žalobca bol dobromyseľný - či v čase začatia stavby vedel, že stavia neoprávnené na cudzom pozemku, a i.

69. Obhliadkou mal súd preukázané, že stavba je dokončená a zariadená na rodinné využívanie, ako to uvádzal žalobca. Vznikla teda trvalá hodnota, ktorá má povahu nehnuteľnosti. Vychádzajúc zo skutočností, uvedených v ods. 40, 66, 67, 68, súd prijal záver, že odstránením stavby by vznikli veľké straty na hodnotách (aj rozh. NS ČR sp. zn. 22Cdo 432/2002, NS ČR z 11.7.2005 sp.zn. 22Cdo 178/2005). Odstránenie dokončenej stavby za každú cenu by nebolo účelné, ani spravodlivým riešením, lebo odstránenie stavby je výnimočným a iba krajným opatrením. S ohľadom na povahu a rozsah hospodárskej straty, ktorá by odstránením stavby vznikla, v kontexte zistených skutočností uvedených v ods. 67, by, podľa názoru súdu, bolo odstránenie stavby aj v rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 ods. 1 OZ.

70. Súd prihliadal aj na skutočnosť, že žalovaní ako vlastníci pozemkov nezakročili proti neoprávnenej stavbe v čase jej realizácie, teda nezakročili proti stavbe dlhšiu dobu, pred jej dokončením. Žalovaní v rade 1/ a 2/ vedeli, že žalobca stavia na pozemkoch v ich vlastníctve od 9. 7. 2013, kedy stavebný úrad vykonal ústne konanie a miestne zisťovanie v súvislosti s konaním na návrh žalobcu na vydanie dodatočného povolenia stavby. Na tomto konaní vzniesli námietku v zmysle protokolu Správy katastra Martin č. X 51/2013-To zo dňa 27. 3. 2013 (ods. 24), čo preukazuje rozhodnutie Obce Y. zo dňa 15. 8. 2013 (ods. 21, 22, 23). Relevantne teda nezakročili pred dokončením stavby, ani po právoplatnosti rozsudku OS MT (viď ods. 16). Až počas tohto sporu, vyvolaného žalobcom, doručili žalobcovi výzvu zo dňa 25. 9. 2019 (ods. 31). Uvedenú skutočnosť súd vyhodnotil tak, že na strane žalovaných nie je zámer iného, pre nich ekonomicky výhodnejšieho využitia ich pozemkov, ako je zriadenie navrhovaného vecného bremena (viď aj ods. 67). Za situácie, keď žalovaní vedeli o neoprávnenej stavbe od 9. 7. 2013, teda pred jej dokončením a bez vážneho dôvodu sa na stavebnom úrade alebo na súde ku dňu rozhodovania súdu sami nedomáhali zastavenia stavebných prác, potom vyhodnotenie po dokončení stavby, že je dôvodný postup podľa § 135c ods. 1 OZ, by aj z uvedeného dôvodu bolo šikanóznym výkonom práva, keď súd môže usporiadať pomery medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby aj inak, najmä tiež zriadiť za náhradu vecné bremeno, ktoré je nevyhnutné na výkon vlastníckeho práva k stavbe, čo je zákonný spôsob podľa § 135c ods. 3 OZ.

71. Vychádzajúc z GP č.465/2012 na čl. 312 (ods. 46), vyhotoveného dňa 20.11.2012 autorizačne overeného 20.11.2012 a úradne overeného Správou katastra dňa 4.2.2013, v spojení s listinou - oznámenie o začatí konania o dodatočnom povolení stavby zo dňa 2.7.2012 (č.l. 279, ods. 42), zápisu

vlastníckeho práva na LV č. XXXX pred zahájením stavby (ods. 44), mal súd preukázané tvrdenie žalobcu (ods. 28, 32, 35), že žalobca začal stavať predmetnú nehnuteľnosť na parcele C KN č. XXX/XX zapísanej na LV č. XXXX, ku ktorej bolo zapísané vlastnícke právo v prospech žalobcu. Preto súd prijal záver o tom, že žalobca bol dobromyseľný v tom, že začína stavať predmetnú nehnuteľnosť na svojom vlastnom pozemku. Aj žalovaní chybu vo výmere parciel zistili až na základe protokolu č. X51/2013-TO Správy katastra Martin zo dňa 27.3.2013, kedy bola stavba zahájená.

Právny titul nadobudnutia vlastníckeho práva žalobcom, kúpna zmluva, medzi stranami nebola sporná, ako vyplýva z príslušného LV a notárskej zápisnice (ods. 43).

72. K námietke žalovaných v rade 1/ a 2/, že žalobca nekonal obozretne a neoslovil žalovaných a iných vlastníkov susediacich pozemkov, na ktorom zrealizoval nepovolenú a neoprávnenú stavbu, súd poukazuje na skutočnosť, že ani stavebnému úradu, Obci Bystrička, neboli známi vlastníci susediacich pozemkov, z ktorého dôvodu obecný úrad postupoval tak, že zvolal konanie o dodatočnom povolení stavby verejnou vyhláškou (viď ods. 23). Súd mal preukázané, že žalobca sa relevantne o tom, že nestavia na svojich pozemkoch, dozvedel až v rámci stavebného konania, na základe jeho žiadosti o vydanie dodatočného stavebného povolenia (ods. 48), ako to preukazuje odôvodnenie rozhodnutia Obec Y. zo dňa 15.08.2013 na č. I. 13.

73. Súd sa stotožňuje s argumentáciou splnomocneného zástupcu žalovaných o tom, že žalobca zahájením stavby bez stavebného povolenia nekonal v súlade so stavebným zákonom, čo súd neschvaľuje ani neobhajuje. Takáto situácia sa však rieši v rámci správneho konania. Konanie žalobcu možno čiastočne vysvetliť skutočnosťou, že Obecný úrad Y. uznesením č. 74/2012/III. schválil žalobcovi zámer výstavby rodinného zrubového domu na parcele č. XXX/XX N. XXX/XX (ods. 38) a že žalobca aj požiadal o dodatočné povolenie stavby. Konanie o dodatočnom povolení stavby je zákonný postup, upravený v zákone č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v § 88a. Toto konanie ku dňu rozhodovania nie je skončené a nebolo preukázané konanie o odstránení stavby. Uvedená situácia však nebráni vyporiadaniu medzi stavebníkom - žalobcom a vlastníkmi pozemku - žalovanými v rade 1/ a 2/ podľa § 135c OZ v tomto konaní, ktoré nemá vplyv na správne konanie vo veci vydania dodatočného stavebného povolenia predmetnej stavby. Lebo z výkladu ust. § 135c OZ vyplýva, že z hľadiska posúdenia, či ide o stavbu neoprávnenú, nie je podstatné, či stavebník mal stavebné povolenie a nie je ani rozhodujúce vedomie (súhlas) orgánu obce o stavbe.

74. Súd výrokom I. zriadil vecné bremeno, nevyhnuté na výkon vlastníckeho práva vlastníka stavby, v rozsahu podľa GP č. 264/2019 na vyznačenie vecného bremena na CKN p. č. XXX/XXX, Č.. XXX/XXX-XXX/XXX, kraj Žilinský, okres D., Obec Y., k. ú. Y., ktorý vyhotovila Ing. Vladimíra Miškolciová dňa 10.12.2019, autorizačne overil Ing. Jozef Lauček dňa 10.12.2019, úradne overil Okresný úrad Martin, katastrálny odbor dňa 30.12.2019 pod č. G 1-1138/2019 (č. I. 412 a nasl.), za náhradu podľa ZP č. 9/2020, znalkyňa Ing. Tatiana Klincová, ktorým bola určená hodnota jednorázového odplatného za zriadenie vecného bremena pre umiestnenie a užívanie predmetnej stavby s príslušenstvom, v zmysle GP č. 264/2019, (diel č. 2,3,4,5,6,7,8,11,12) , vo výške 4.629,68 Eur (č. I. 510), v súlade s § 135c ods. 3 OZ.

75. O trovách konania súd rozhodol podľa § 257 CSP, podľa ktorého výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

76. Ustanovenie § 257 CSP predstavuje odchýlku od zásady zodpovednosti za výsledok vyjadrenej v § 255 CSP a od zásady zodpovednosti za zavinenie vyjadrenej v § 256 ods. 1 CSP. Súd výnimočne, podľa uvedeného zákonného ustanovenia, neprizná náhradu trov konania, ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa. Dôvody hodné osobitného zreteľa zákon bližšie nešpecifikuje a výklad týchto podmienok je na zhodnotení súdom. V zmysle uvedeného zákonného ustanovenia, dôvod hodný osobitného zreteľa môže byť daný aj charakterom konania, alebo charakterom procesnej situácie. Zriadením požadovaného vecného bremena žalobcovi proti žalovaným v rade 1/ a 2/ ako povinným z vecného bremena, rozhodnutím súdu v zmysle § 135c ods. 3 OZ, bolo dôvodné vyhodnotiť tak, že povaha a okolností tohto sporu zakladajú dôvod na aplikáciu ust. § 257 CSP v súvislosti s rozhodovaním o nároku na náhradu trov konania. Okrem charakteru sporu prispievajú k tomu aj osobné/sociálne a majetkové pomery strán sporu, keď obaja žalovaní sú v dôchodkovom veku a podľa vyjadrenia splnomocneného zástupcu žalovaných, žalovaná v rade 1/ je aj imobilná.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní od doručenia na súde, ktorý ho vydal.

Podľa § 363 CSP, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 364 CSP, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 CSP, odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 CSP, odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 CSP, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 CSP, prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.